

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Gianluca Zuccaro, libero professionista con studio in Fabriano (AN), Via Fabio Filzi n. 75, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1423, su richiesta dei Commissari Giudiziali Dott. Massimo BORIA e Avv. Fabrizio PANZAVUOTA, ha ricevuto dal Giudice Delegato, il seguente incarico: *“Provveda il C.T.U., acquisita ogni documentazione ed informazione necessaria ed utile allo scopo, e previo sopralluogo, a descrivere e stimare i beni immobili di proprietà della , mentre per quelli utilizzati in leasing provveda alla verifica di congruità della stima in atti del Geom. Crocetti”*.

Effettuati i dovuti sopralluoghi e rilievi diretti presso gli immobili e sulla base di elementi desunti dalla documentazione a disposizione, si è posto in grado di riferire quanto segue.

1) STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA

CRITERI GENERALI

I beni oggetto di stima sono composti da capannoni industriali, laboratori, abitazioni ed aree con varie destinazioni urbanistiche, site per la quasi totalità nel territorio del Comune di Cerreto d'Esi e per un solo bene in quello del Comune di Fabriano.

La descrizione che segue è stata suddivisa in n. 8 lotti identificati con lettere distintive in analogia alla stima redatta dal Geometra Riccardo Crocetti.

La determinazione del più probabile valore di stima ha tenuto conto della reale situazione del mercato immobiliare che, con particolare riferimento alle destinazioni industriali, risente in modo marcato della crisi economica; tale situazione è ancor più accentuata nel comprensorio industriale del Fabrianese e dei Comuni limitrofi collegati produttivamente.

In essi la crisi industriale ha prodotto numerose cessazioni di attività produttive con il risultato di introdurre sul mercato un rilevante numero dei beni immobili a destinazione artigianale e industriale a fronte di una domanda di gran lunga inferiore all'offerta.

La determinazione del più probabile valore di mercato avverrà attraverso il metodo sintetico comparativo, attribuendo alla superficie commerciale il più probabile valore a metro quadrato riferito ad immobili aventi caratteristiche similari, tenuto conto delle condizioni favorevoli o sfavorevoli che possono su ogni bene stimato e di seguito descritte in ogni singolo lotto.

La superficie commerciale comprende, oltre la superficie calpestabile, anche le murature interne ed esterne per intero e quelle confinanti con altra proprietà per il 50%; alle superfici con destinazione accessoria quali garage, cantine, soffitte ecc., è stato applicato un coefficiente di riduzione riferito alla peculiarità del bene.

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

LOTTO “A”

Palazzina uffici, capannone industriale e area scoperta di pertinenza in Comune di Cerreto d’Esi

Dati generali

Edificio composto da palazzina elevata su tre livelli (S1-T-1°) destinata ad uffici e contiguo opificio industriale elevato su due piani oltre ad area scoperta di pertinenza.

Il tutto fa parte di un più ampio sito produttivo composto da altri due opifici industriali di rilevanti dimensioni, intestati a società di Leasing, ma di fatto costituenti unica entità produttiva della

Lo stabile oggetto di stima è ubicato in Via Morea, all’interno di una zona industriale denominata “Pian del Cerro” e dotata di tutte le opere di urbanizzazione; l’area è posta ai margini sud della cittadina di Cerreto d’Esi ed è contigua alla strada statale 256 “Muccese”, ovvero l’arteria che attraversa da sud a nord tutta la città.

Ospita complessivamente circa 10 edifici a destinazione produttiva ed artigianale di varie dimensioni.

Di seguito nel dettaglio i beni oggetto di valutazione.

Stato di fatto

Palazzina uffici

La struttura è stata edificata a partire dalla fine degli anni ’70 ed è stata oggetto di radicale ristrutturazione nella prima metà degli anni 2000.

Oggi presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ha forma rettangolare, struttura in C.A. elevata su un piano seminterrato, un piano terra posto a quota rialzata rispetto al piazzale di accesso e da un piano primo.

Trae accesso dal piazzale esterno (annesso alla palazzina) attraverso due scale posizionate agli angoli opposti dello fabbricato.

Esternamente è rivestita in facciate continue in alluminio e vetro.

I piani sono collegati internamente tra loro attraverso vani scala e un ascensore.

Il **piano terra** ospita tutti gli uffici funzionali alla operatività dell’intero sito produttivo che comprende anche altri due immobili a destinazione produttiva (intestati a società di Leasing) per complessivi mq. 32.000 circa oltre a tettoie e locali accessori.

Ha finiture di pregio sia all’esterno (pannelli modello Alucobond) che all’interno ove troviamo:

- pavimenti in parquet a listoni per gran parte della superficie, granito nella zona reception e sulle scale di collegamento al piano primo; le partizioni tra gli uffici sono realizzate in parte con pareti in cartongesso tinteggiate ed in parte con pareti mobili con ampie parti in vetro.

Sono presenti servizi igienici, posizionati in diverse zone del piano, tutti pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica e dotati di accessori sanitari.

La dotazione impiantistica comprende impianto di riscaldamento e condizionamento, elettrico sottotraccia, telefonico e di rete per computer.

Più che buone le condizioni di conservazione.

La superficie lorda commerciale del piano è pari a mq. 745 circa, l’altezza utile è di ml. 2.95.

Il **piano primo**, a cui si accede dal piano terra sia attraverso due diverse scale che tramite un ascensore, ospita attualmente l’esposizione dei prodotti dell’azienda (cucine componibili); ha pianta pressochè libera fatta eccezione per alcune pareti in

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

cartongesso funzionali all'appoggio dei prodotti in esposizione.

Ha opere di finitura inferiori al piano sottostante e più precisamente:

- pavimenti in laminato i servizi igienici hanno caratteristiche di finitura analoghe a quelle del piano sottostante.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, di riscaldamento e di condizionamento.

La superficie lorda commerciale è di mq. 880 circa al netto dei vani scala, l'altezza utile è di ml. 3,10.

Il **piano seminterrato** è destinato a locali tecnici e di deposito ed è collegato con il piano terra attraverso due scale interne ed il vano ascensore, con il contiguo capannone attraverso due ampie porte.

Le opere di finitura comprendono:

- per gran parte pavimenti in cemento liscio con finitura al quarzo ed in parte piastrelle, le pareti sono tinteggiate, le porte in parte in legno ed in parte tagliafuoco o comunque di tipo industriale.

E' dotato di impianto elettrico fuori traccia.

La superficie lorda commerciale, al lordo dei vani scala, è pari a mq. 670.

A tale consistenza vanno aggiunti mq. 220 di un locale la cui destinazione urbanistica è “spazio non utilizzabile” (*accesso per manutenzione impianti e strutture*) ma che di fatto è utilizzato come magazzino di materiale cartaceo (adeguato alla normativa REI 120) e dunque compresa nella valutazione di seguito espressa.

Capannone

E' contiguo gli uffici di cui sopra e ad altro capannone di proprietà di società di Leasing.

Con entrambi ha collegamento funzionale poiché facenti parte della medesima azienda.

Realizzato alla fine degli anni '80 ha pianta rettangolare sviluppata su unico piano eccezion fatta per una piccola parte destinata ad uffici realizzata in soppalco e collegata con il piano terra della palazzina uffici.

La struttura è in pilastri e travi in c.a.p. con copertura piana, ed è tamponato esternamente sempre con pannelli in c.a.p.

Ha pavimenti in cemento liscio con finitura al quarzo e dotazione impiantistica ordinaria.

Buone le condizioni di conservazione.

Il piano terra sviluppa una superficie lorda commerciale pari a mq. 880 circa di cui mq. 738 con altezza utile pari a ml. 5,00 e mq. 142 (sotto il soppalco) con altezza pari a ml. 2,60.

Il piano **soppalco** è adibito ad uffici ha struttura in pilastri e travi di solaio in ferro; è collegato al piano terra della palazzina uffici tramite una porta interna e al capannone attraverso una scala.

Ha caratteristiche di finitura medio-bassa con pavimenti in laminato, pareti in cartongesso, porte in legno tamburato, finestre in legno e vetro che si affacciano sull'interno del capannone.

Sviluppa una superficie pari a mq. 124 oltre a mq. 18 di ballatoio affacciato anche esso sull'interno del capannone.

L'altezza utile interna è pari a ml. 2,10.

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

Area scoperta

Trattasi di area scoperta circostante i beni di cui prima e confinante con la strada comunale da cui trae accesso attraverso un cancello carrabile

E' adibita a spazi di transito, di parcheggio ed in parte a giardino; per gran parte pianeggiante, è in parte asfaltata, in parte pavimentata con cemento stampato ed in parte, per il tratto fronte strada, destinata a spazio verde.

Sviluppa complessivamente una superficie di mq. 1770 circa.

Descrizione e Conformità urbanistica

Nel vigente Piano Regolatore Generale è compreso all'interno della tavola "P2 sud" nella zona industriale D4 in cui valgono le indicazioni dell'art. 40 delle N.T.A.

Palazzina Uffici

- Concessione Edilizia n. 3034 del 06/04/1978;
- Concessione Edilizia n. 55 del 15/10/1985 e variante n. 14 del 11/09/1986;
- Agibilità n. 1793/1899 del 13/09/1986 rilasciata a SPAM Snc su parte dell'edificio;

- Concessione Edilizia n. 55/a del 15/10/1985 e variante n. 15 del 11/09/1986;
- Agibilità 1793/1898 del 13/09/1986 rilasciata sull'altra parte dell'edificio;

- Permesso di costruire n. 2 del 02/02/2002 e varianti V/17 del 06/12/2002 e 3394 del 12/05/2005.

- Fine lavori del 15/06/2005 prot. 4289.

Non risulta rilasciata l'autorizzazione di agibilità relativa agli ultimi lavori di ristrutturazione relativi al Permesso di costruire del 2002.

Dal raffronto tra lo stato di progetto e lo stato di fatto sono emerse:

- minime differenze nello scomparto interno su tutti i piani;
- al piano primo sottostrada il locale definito nelle tavole progettuali come "spazio non utilizzabile (accesso per manutenzioni impianti e strutture", è utilizzato come deposito di materiale cartaceo.

Opificio

- Concessione edilizia n. 15 del 29/08/1988;

- Inizio lavori del 09/02/1989 prot. 721.

Non reperite all'interno del fascicolo Comunale la comunicazione di fine lavori e il certificato di Agibilità.

Dal raffronto tra lo stato di progetto e lo stato di fatto è emersa la presenza di un corpo di fabbrica avente forma ad "elle" realizzato in aderenza per un lato alla palazzina uffici e per l'altro all'opificio non presente nelle tavole progettuali, che in minima parte, mq. 30 circa, insiste anche sulla limitrofa particella 2315 di proprietà Leasing di cui appresso.

Esso è composto da:

- una parte collegata funzionalmente all'opificio è realizzata con struttura in ferro tamponata con pannelli sandwich, pavimenti in cemento liscio con finitura al quarzo, sviluppa una superficie di mq. 100 circa (di cui 30 sulla p.lla 2315) per un'altezza massima di ml. 4.50 e minima di ml. 3.85.

- una parte con accesso dal piazzale che ha analoghe caratteristiche strutturali ma inferiore qualità interna; sviluppa una superficie di mq. 105 suddivisa in due locali

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

parzialmente separati da una parete ed ha altezza massima di ml. 3.85.

Dell'intera superficie, pari a mq. 205 circa, va verificata la sanabilità ed il costo della medesima o alternativamente, date le modeste caratteristiche costruttive e la autonomia strutturale rispetto agli edifici attigui tale da non recare agli stessi alcuna conseguenza, la demolizione.

Descrizione e conformità catastale

Palazzina Uffici

E' censita al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 1039 sub. 12-13 categoria D/8 rendita € 19.498,00.

E' intestata a: **“proprietà per 1/1”**

Sono state riscontrate minime differenze nello scomparto interno dovute a modifiche di tramezzature ai piani terra e primo.

Al piano primo sottostrada la zona descritta in planimetria come “spazio non utilizzabile (accesso per manutenzione impianti e strutture)” è di fatto utilizzato come archivio per materiale cartaceo.

Capannone

E' censito al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 1039 sub. 14 categoria D/8 rendita € 4.175,00.

Planimetria non corrispondente per la mancata rappresentazione del piano soprastante il locale compressori in cui è posizionata la centrale termica (e dell'ampliamento descritto nella conformità urbanistica).

L'area esterna è censita al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 1039 sub 15 ed è classificata come bene comune non censibile ai sub 12, 13 e 14.

Planimetria e mappa non corrispondenti per la presenza di un ampliamento precedentemente descritto nella conformità urbanistica.

Valutazione

Nella valutazione di seguito espressa si è tenuto conto di fattori positivi:

- per la **palazzina uffici** dell'alta qualità delle opere di finitura del piano terra ed in minor misura del piano primo;
- del possibile frazionamento in lotti;
- per il **capannone** delle buone condizioni di conservazione.
- per entrambi i beni la posizione in zona produttiva dotata di tutti i servizi.

Ma anche dei fattori negativi quali:

- il ristagno del mercato immobiliare con particolare riferimento alle destinazioni industriali il tutto maggiormente accentuato nel distretto industriale del Fabrianese e circostante;
- difficile collocabilità nel mercato del bene in cui le superfici ad uffici (mq. 1675 PT+P1 oltre a mq. 890 al PS1) sono di gran lunga sovradimensionate rispetto a quelle produttive (mq. 880 oltre a mq. 124 di uffici); infatti gli uffici sono, nello stato attuale, dimensionati per essere funzionali all'intero polo produttivo che comprende anche gli opifici di proprietà delle società di Leasing (mappali 1954 e 2315) per complessivi mq. 32000 di superficie oltre a tettoie e locali accessori.

In definitiva oggetto di vendita sarebbe un lotto costituito da oltre 2500 mq. di superficie ad uffici, show room e locali tecnici abbinati a mq. 880 di superficie produttiva.

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

Le norme di Piano regolatore permettono il cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale, che però, tenuto conto della ubicazione in zona ad esclusiva vocazione industriale di ridotta “visibilità” commerciale e del momento di mercato in forte flessione anche per le attività commerciali, non modificherebbe il valore di mercato del bene.

In aggiunta a ciò vanno valutate tutte le opere di adeguamento impiantistico necessario a rendere i beni oggetto della presente stima autonomi rispetto al resto del compendio.

In ultimo, relativamente alla valutazione del capannone, incide in modo negativo la posizione “nascosta dietro la palazzina uffici e sostanzialmente incastrata tra altri immobili di proprietà diversa (società di Leasing) tale che in caso di vendita separata il capannone trarrebbe accesso carrabile solo da un lato avente peraltro altezza ridotta in quanto le altre porte carrabili affacciano su area di altra proprietà.

Palazzina uffici

<i>Piano Sottostrada.</i>	<i>h = 2,25</i>	<i>mq. 100 x € 250,00/mq = €</i>	<i>25.000,00</i>
	<i>h = 2,25</i>	<i>mq. 220 x € 250,00/mq = €</i>	<i>55.000,00</i>
	<i>h = 3,10</i>	<i>mq. 415 x € 350,00/mq = €</i>	<i>145.250,00</i>
	<i>h = 5,10</i>	<i>mq. 130 x € 400,00/mq = €</i>	<i>52.000,00</i>

Piano Terra mq. 745 x € 1.100,00/mq = € 819.500,00

Piano Primo mq. 880 x € 750,00/mq = € 660.000,00

Capannone

<i>Piano Terra</i>	<i>h = 2,70</i>	<i>mq. 145 x € 300,00/mq = €</i>	<i>43.500,00</i>
<i>Piano Terra</i>	<i>h = 5,00</i>	<i>mq. 735 x € 400,00/mq = €</i>	<i>294.000,00</i>

Piano primo (uffici) h = 2,10 mq. 124 x € 250,00/mq = € 31.000,00
(comprende anche il ballatoio)

Area scoperta mq. 1770 x € 40,00/mq = € 70.800,00

=====

T O T A L E € 2.196.050,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

LOTTO “ B” Terreni in Comune di Cerreto d’Esi

Dati generali

Oggetto di stima sono tre piccoli appezzamenti di terreno siti ai margini della zona residenziale, posti a circa 1 km. dal centro storico di Cerreto d’Esi, in corrispondenza di un “incrocio” tra tre strade comunali che fungono da separazione tra gli stessi.

Stato di fatto - Descrizione catastale e urbanistica

Il **primo** ha forte pendenza e di fatto è una scarpata compresa tra due strade.

E’ censito al Catasto dei Terreni del Comune di Cerreto D’Esi al foglio 15 con i mappali 139 e 140 per complessivi mq. 2730; nel vigente Piano Regolatore è compresa all’interno della tavola “P2 sud” in zona Agricola E2 in cui valgono le indicazioni dell’art. 14 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Il **secondo** è pianeggiante, ha forma triangolare ed è anche esso compreso tra due strade.

E’ censito al Catasto dei Terreni al foglio 15 con il mappale 1604 di mq. 30.

Nel vigente Piano Regolatore Generale è compreso all’interno della tavola “P2 sud” in zona B1 ovvero zona edificata satura in cui valgono le indicazioni dell’art. 28 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Si segnala non corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato di fatto.

Il **terzo** è in parte pianeggiante ed in parte in lieve declivio.

E’ censito al Catasto dei Terreni al Foglio 15 con i mappali 757, 1588 e 1590 per complessivi mq. 1928.

Nel vigente Piano Regolatore Generale è compreso all’interno della tavola “P2 sud” con le seguenti destinazioni:

- per mq. 1400 circa in zona “B2/a zona residenziale di integrazione e completamento” in cui valgono le indicazioni dell’art. 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G. ed in cui è possibile realizzare una volumetria di circa 3000 mc.;
- per mq. 170 circa in zona ATtu2 (area ex Campo Sportivo);
- per mq. 370 circa con destinazione strada pubblica, peraltro già realizzata ma mai acquistata dal Comune di Cerreto d’Esi.

Tutte le particelle sono catastalmente intestate a :

“ proprietà per 1/1”

Valutazione

Le aree, in particolare il **primo** e **secondo** terreno per dimensione, conformazione e ubicazione non rivestono caratteristiche di particolare appetibilità.

Il **terzo** terreno pur essendo edificabile ha conformazione irregolare e posizione in zona non di pregio, inoltre il mercato immobiliare anche nella destinazione residenziale è in fase di ristagno.

- Mappali 139, 140 per complessivi	mq. 2730 x € 1,50/mq. = €	4.095,00
- Mappale 1604	mq. 30 x € 10,00/mq. = €	300,00
- Mappali 757, 1588 e 1590 per complessivi mq. 1928 di cui :		
in zona B2/a	mq. 1400 x € 65,00/mq. = €	91.000,00
in zona AT tu2	mq. 170 x € 10,00/mq. = €	1.700,00
strada	mq. 370 x € 10,00/mq. = €	3.700,00

TOTALE € 100.795,00

Che si arrotonda a € 100.800,00

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

LOTTO “ C”

Terreno agricolo in Cerreto d'Esì, Località Campodonico.

Dati generali

Oggetto di stima è un appezzamento di terreno ubicato appena al di fuori della parte abitata della città di Cerreto d'Esì in zona a totale destinazione agricola.

Ha giacitura pianeggiante, forma pressochè rettangolare e agevole accessibilità confinando per tutta la sua lunghezza con strada asfaltata comunale posta sulla stessa quota; sul lato opposto alla strada confina sempre per tutta la sua lunghezza con corso d'acqua.

Più che buone le caratteristiche di fertilità.

Descrizione e conformità catastale

E' censito al catasto Terreni del Comune di Cerreto d'Esì al foglio 14 con i mappali 87 e 444 di complessivi mq. 32.675 ed è intestato a:

“, proprietà per 1/1”

Dal confronto tra la mappa catastale e lo stato di fatto risulta una incongruenza in corrispondenza del confine con particella 446.

Descrizione urbanistica

Nel vigente P.R.G. l'area è individuata all'interno della tavola “P2 Sud” con destinazione Agricola zona E2 in cui valgono le indicazioni dell'articolo 14 delle N.T.A.

L'area è interessata dal passaggio della strada denominata “Pedemontana” .

Non sono ancora iniziati i lavori di realizzazione ma sono presenti sul terreno alcuni picchetti in legno indicanti probabilmente alcuni punti di transito della nuova strada.

Non è stata fornita dalla proprietà alcuna documentazione relativa ad eventuale procedura per occupazione del terreno con quantificazioni delle superfici da occupare e da espropriare; si è però ottenuta copia, presso il Comune di Cerreto d'Esì, di un disegno con indicato il transito della nuova sede stradale.

In esso si evidenzia che la strada attraverserà diagonalmente il fondo oggetto di stima in sopraelevazione tramite la realizzazione di un viadotto.

Valutazione

La valutazione di cui appresso tiene conto da un lato delle ottime caratteristiche del terreno quanto a giacitura, esposizione e dall'altro della realizzazione della strada Pedemontana che, come già detto, ove realizzata come da progetto attuale, andrà a deprezzare il fondo.

Per tutto quanto sopra si ritiene di esprimere il seguente valore:

mq. 32.675 x € 2,50/mq. = € 81.687,50

Che si arrotonda a € 81.700,00

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

LOTTO “D”

Abitazione interna al “Castello” in Cerreto d’Esi

Dati generali

Trattasi di unità abitativa cielo-terra sita all’interno del nucleo storico di Cerreto d’Esi denominato “Castello” e posto a quota rialzata rispetto alla circostante rete stradale.

Stato di fatto

L’abitazione è contigua per tre lati ad altri edifici di analoga destinazione, trae accesso da via Roma, attraverso un portone in legno e si sviluppa al piano terra, primo e secondo.

Di edificazione secolare, ha struttura portante in muratura a mattoni e pietra, solai in parte il legno e pianelle ed in (minima) parte in laterocemento.

Le opere di finitura comprendono parete esterna a mattoni faccia vista, infissi con persiane in legno, tetto in coppi, le finestre sono in legno con vetro singolo, la dotazione impiantistica comprende impianto elettrico sottotraccia, impianto termico con termosifoni in alluminio e caldaia murale alimentata a gas.

Di seguito le destinazioni, le caratteristiche dimensionali e le opere di finitura interne suddivise per piani:

- piano terra: ospita l’ingresso da via Roma, le scale che conducono ai piani superiori e una cantina, dotata quest’ultima di autonomo accesso dalla pubblica via; il piano sviluppa una superficie commerciale di mq. 30,00 (al netto della scala), l’altezza è pari a ml. 2,85.

La cantina è stata oggetto di lavori di rifacimento del solaio, oggi in laterocemento e del pavimento anche esso in cemento.

- piano primo: ospita la cucina-soggiorno, ha pavimenti in piastrelle di non recente fattura, pareti intonacate e tinteggiate, solaio in legno in parte controsoffittato in cartongesso.

La superficie commerciale è pari a mq. 30 (al netto della scala), l’altezza interna ml. 2,50 circa.

- piano secondo composto da due camere, con caratteristiche di finitura pluridecennali, ovvero pavimenti in mattoni, pareti intonacate e tinteggiate, solaio in legno e pianelle e un bagno pavimentato e rivestito in epoca recente.

La superficie commerciale è pari a mq. 35,00 l’altezza variabile da 2,55 a 2,75.

Complessivamente la qualità delle opere di finitura e di medio basso livello, discrete le condizioni generali di conservazione.

Descrizione e Conformità urbanistica

Edificio di edificazione secolare, non reperiti presso gli uffici comunali atti autorizzativi eventualmente finalizzati alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Nel vigente Piano Regolatore Generale è compreso all’interno della tavola “P2 nord” nella zona A1 in cui valgono le indicazioni dell’articolo 25 delle N.T.A.

Descrizione e conformità catastale

Censito al catasto Fabbricati del Comune di Cerreto D’Esi al foglio 10 mappale 176/2, categoria A/4, classe 3, vani 4 ed è intestato a:

“, proprietà per 1/1”

La planimetria catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni.

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

Valutazione

La superficie del piano terra, avente destinazione accessoria, ma con autonomo accesso dall'esterno, viene ridotta del 50%.

L'unità è libera da occupanti.

Il valore unitario di seguito espresso tiene conto:

- della bassa qualità delle opere di finitura e della disomogeneità delle stesse dovuta a interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione effettuati in anni e zone diverse dell'abitazione;
- della posizione non particolarmente di pregio.

P.T. mq. 30 x 0,50 = mq. 15,00

P.1° mq. 30 x 1,00 = mq. 30,00

P.2° mq. 35 x 1,00 = mq. 35,00

Totale mq. 80,00 x € 600,00/mq. = **€ 48.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

all'interno dei meccanismi di concertazione previsti per le aree intercomunali con le modalità previste dagli indirizzi del PTC (aree sovra-comunali”).

Le norme prevedono inoltre che l'area divenga effettivamente edificabile solo previa approvazione di piano di lottizzazione che includa tutti i proprietari delle aree comprese nel perimetro individuato dal P.R.G.

Dalla verifica della tavola di P.R.G risulta, all'intero del perimetro dell'area indicata con la lettera D3, pur se con minima quantità, almeno un'altra proprietà.

“1” – Abitazione

Edificio a pianta rettangolare edificato nei primi anni '70, ha destinazione abitativa e si eleva su tre piani fuori terra oltre una cantina al piano interrato.

Ha struttura portante in muratura, solai in laterocemento, tetto a capanna a falde sfalsate.

Esternamente è intonacato e tinteggiato, gli infissi sono in legno a vetro singolo con avvolgibili in plastica.

Le opere di finitura interna, di seguito meglio specificate per singolo piano, sono riferite all'epoca di costruzione e sono scadenti sia al piano terra che al primo principalmente a causa di una perdita dall'impianto idrico che ha creato danni diffusi su gran parte dell'unità e dei locali sottostanti.

Piano sottostrada

Ospita una cantina di superficie commerciale pari a mq. 30 (al netto della scala di accesso) e altezza di ml. 2,40; ha pavimento in cemento, pareti intonacate ma non tinteggiate. Ordinarie le condizioni di conservazione.

Piano terra

Composto da due vani a pianta rettangolare con destinazione catastale “sgombero”; entrambi hanno accesso sia dal vano scala interno che dall'esterno attraverso porte carrabili di ampie dimensioni dotate di serrande avvolgibili in metallo.

I locali sono pavimentati in piastrelle, intonacati e tinteggiati, le finestre sono in legno; scadenti le condizioni di conservazione.

La superficie commerciale al netto della scala è pari a mq. 140, l'altezza utile ml. 3,00.

Scadenti le condizioni di conservazione.

Piano Primo

E' il piano che ospita l'abitazione così composta: ingresso dalla scala interna, tinello e cucinino, soggiorno, studio, 3 camere e bagno oltre a due balconi.

Ha pavimenti in marmette di graniglia e piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno verniciato, porte in legno tamburato, impianto termico con bruciatore a gasolio e termosifoni in alluminio, impianto elettrico sottotraccia.

Scadenti le condizioni di conservazione.

La superficie commerciale, al lordo della scala, è pari a mq. 156 oltre a mq. 12 circa di balconi, l'altezza utile è pari a ml. 3,00.

Piano secondo

Ha destinazione soffitta.

Si sviluppa su due locali a pianta rettangolare con altezza minima di ml. 1,00 e massima variabile da ml. 2,40 a ml. 2,90.

La superficie commerciale (al netto della scala) è pari a mq. 140 circa.

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

Internamente ha pavimenti in cemento, pareti intonacate, infissi in legno.
Ordinarie le condizioni di conservazione.
L'abitazione è libera da occupanti.

“2” – Laboratori

Fabbricato composto da due corpi di fabbrica a pianta rettangolare pressochè speculari realizzati, nei primi anni '70 con destinazione funzionale all'attività agricola.

Elevati su un unico piano furono realizzati a distanza di circa ml. 10 l'uno dall'altro.

Nei primi anni 2000 lo spazio tra i due edifici è stato “colmato” con la realizzazione di una struttura in ferro tamponata con pannelli sandwich.

Dei fabbricati in muratura, quello verso sud (mappale 404/6/parte) ha struttura portante in muratura, solaio di copertura a volta in laterocemento con tiranti, pavimenti in cemento liscio, porte di accesso carrabile e pedonale in ferro.

E' dotato di impianto elettrico.

Sviluppa una superficie commerciale di mq. 389 circa, l'altezza minima è di ml. 4,10, la massima ml. 5,90.

Quello verso nord (mappale 406/5/parte) ha struttura in ferro tamponata con blocchi di cemento, copertura a capanna con struttura in ferro.

Pavimento in cemento liscio e finitura al quarzo, pareti intonacate.

E' dotato di impianto elettrico.

Sviluppa una superficie commerciale di mq. 375 circa, l'altezza minima è di ml. 4,25, la massima ml. 6,00.

La parte realizzata nei primi anni 2000 in pannelli sandwich ha pavimenti ed impianti analoghi agli edifici contigui.

Sviluppa una superficie commerciale di mq. 297 circa, l'altezza minima è di ml. 4,80, la massima ml. 6,00.

Tutto l'edificio, attualmente utilizzato come deposito dei materiali provenienti dall'attività produttiva, è in condizioni di conservazione ordinarie.

“3” - Fabbricato diruto

Edificio già a destinazione abitativa composto da un corpo originario a pianta rettangolare elevato in parte su due piani fuori terra ed in parte sul solo piano terra e da una parte, di successiva edificazione, elevata sul solo piano terra.

In adiacenza sono presenti due fabbricati accessori.

Della consistenza iniziale oggi, come peraltro meglio visibile nella documentazione fotografica allegata, rimangono:

- del corpo principale del fabbricato e di uno dei due accessori parte dei paramenti murari esterni in muratura di mattoni a faccia vista;
- della parte in muratura ancora l'intera volumetria;
- del secondo fabbricato accessorio solo alcune tracce delle murature in fondazione.

Date le condizioni dei beni si omette il calcolo delle superfici in quanto la valutazione successivamente espressa verrà quantificata a corpo.

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

Descrizione e conformità urbanistica

Terreni

La parte con destinazione agricola (circa 12 ettari) ricade in parte in zona E2 in cui valgono le indicazioni dell'art. 14 delle N.T.A. ed in parte in zona agricola E3 in cui valgono le indicazioni dell'art. 15 delle N.T.A.

Per la parte con destinazione industriale (mq. 22.755) vedere quanto sopra.

Fabbricati

“1” Abitazione

Realizzata in forza di:

- Licenza Edilizia n. 691 del 04/10/1972 (prot. 2324);
 - inizio lavori prot. 2747 del 09/11/1972;
 - non reperito all'interno del fascicolo Comunale la comunicazione di fine lavori ed il Certificato di Abitabilità.
 - Concessione Edilizia in sanatoria (per variazione ai prospetti di casa colonica e modifiche ai divisori interni) n. 22, del 14/10/1996;
 - non reperito all'interno del fascicolo Comunale il Certificato di Abitabilità.
- Lo stato di fatto corrisponde alle tavole progettuali della sanatoria del 1996.
Ricade all'interno della zona agricola E3 in cui valgono le indicazioni dell'art. 15 delle N.T.A.

“2” Laboratori (in origine stalla per bovini)

Realizzati in forza di:

- Licenza Edilizia n. 691 del 04/10/1972 (prot. 2324);
 - inizio lavori prot. 2747 del 09/11/1972; non reperite all'interno del fascicolo Comunale comunicazione di fine lavori e agibilità;
 - Concessione Edilizia in sanatoria (per realizzazione di stalla in modo difforme) n. 23, pratica di sanatoria n. 30/b rilasciata il 14/10/1996;
 - non reperito all'interno del fascicolo Comunale il Certificato di Agibilità,
 - Permessi di costruire in sanatoria (per ampliamento) n. 23 e 24 del 08/05/2008;
 - non reperito all'interno del fascicolo Comunale il Certificato di Agibilità.
- Lo stato di fatto corrisponde alle tavole progettuali della sanatoria del 2008.
Ricade all'interno della zona agricola E3 in cui valgono le indicazioni dell'art. 15 delle N.T.A.

“3” fabbricato diruto:

E' di edificazione remota e, date le condizioni di conservazione, si ritiene che non sia stato oggetto di interventi edilizi successivi al 01/09/1967.

Ricade all'interno della zona agricola E3 in cui valgono le indicazioni dell'art. 15 delle N.T.A., è consentita la loro ristrutturazione.

Descrizione e conformità catastale

Abitazione

E' censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 18 mappale 404/2 cat. A/3, classe 3, vani 10, rendita € 506,13.

Dalla verifica tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non sono risultate difformità.

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

Laboratori

L'edificio è censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 18 con i seguenti identificativi:

- 404/5 cat. C/3, classe unica, mq. 494, rendita € 1275,65;
- 404/6 cat. C/3, classe unica, mq. 511, rendita € 1319,55;

Dalla verifica tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non sono risultate difformità.

Fabbricato diruto

Censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 18, mappale 562, categoria F/2 unità collabente.

La categoria speciale F/2 non prevede la planimetria catastale.

Tutte le proprietà del presente lotto sono catastalmente intestate a:

“, proprietà per 1/1” (o 1000/1000)

Valutazione

La valutazione tiene conto sia della buona accessibilità e della conformazione del terreno che delle scadenti condizioni del fabbricato abitativo; i fabbricati diruti sono stati valutati a corpo.

Terreno Agricolo

mq. 118.838 x € 2,50/mq. = € 297.095,00

Area industriale

mq. 22.755 x € 20,00/mq. = € 455.100,00

Abitazione

Piano sottostrada (cantina) mq. 30 x 0,25 = mq. 7,50

Piano terra (sgomberi) mq. 140 x 0,50 = mq. 70,00

Piano primo (abitazione) mq. 156 x 1,00 = mq. 156,00

(balcone) mq. 12 x 0,20 = mq. 2,40

Piano secondo (soffitta) mq. 140 x 0,30 = mq. 42,00

Superficie totale mq. 277,90

mq. 277,90 x € 550,00/mq. = € 152.845,00

Laboratori

Parte in muratura mq. 764,00 x € 200,00/mq = € 152.800,00

Parte in pannelli sandwich mq. 297,00 x € 150,00/mq. = € 44.550,00

Totale € 197.350,00

Fabbricati diruti

a corpo € 50.000,00

Valore totale del lotto n. E € 1.152.390,00

Che si arrotonda a € 1.152.400,00

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

LOTTO “F” **Negozi In Comune di Fabriano**

Dati generali

Oggetto di stima è un negozio sito in Fabriano, in Via Bellocchi, ovvero in zona semi-periferica totalmente urbanizzata e dotata di servizi posta a circa 1,5 km dal centro città e a breve distanza da Via Dante Alighieri, ovvero la strada principale che conduce al centro della città provenendo da “Ancona”.

Occupava tutto il piano terreno di un fabbricato elevato su sei piani fuori terra di cui il terreno ha destinazione commerciale ed i cinque soprastanti destinazione abitativa; il piano sottostrada ha destinazione garage.

Prospiciente l'edificio si trova un ampio spazio verde su cui si affacciano altri due stabili di analoghe caratteristiche costruttive.

L'edificio ha struttura in cemento armato, tamponatura esterna prevalente in mattoncini a faccia vista.

Stato di fatto

Ha pianta rettangolare ed è circondato per quasi l'intero perimetro da area scoperta esclusiva e da portico anche esso di proprietà esclusiva.

L'accesso è praticabile attraverso più aperture posizionate lungo tutto il perimetro, tale da rendere l'unità frazionabile in più parti.

E' attualmente adibito a deposito e vendita temporanea di cucine componibili ed elettrodomestici, per tale motivo sono stati realizzati, allo scopo di creare punti di appoggio per le cucine da esporre, pareti in cartongesso in aggiunta ai divisori esistenti

Internamente ha pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi in alluminio, porte in legno; i bagni sono pavimentati e rivestiti in piastrelle.

La dotazione impiantistica prevede impianto elettrico, sono presenti alcune unità per l'aria condizionata a pompa di calore.

In alcuni tratti dei muri perimetrali si evidenzia umidità di risalita.

Più che discrete le condizioni di conservazione.

Il negozio sviluppa una superficie di mq. 645 a cui vanno aggiunti mq. 325 di portico e mq. 700 circa di corte esclusiva.

L'altezza utile interna è pari a ml. 3,35.

Descrizione e Conformità catastale

E' censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Fabriano al foglio 97 mappale 769 sub 74 e 75, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 660, rendita € 6101,42 ed è intestato a:

“proprietà per 1/1”

Riscontrate minime difformità interne per la presenza di pareti in cartongesso realizzate per l'esposizione di cucine componibili.

Descrizione e Conformità urbanistica

Edificio edificato in forza di:

- Concessione Edilizia n. 28857 del 28/06/1988;
- Variante n. 24984 del 26/01/1989
- Variante n. 6717 del 07/07/1990

L'unità oggetto di stima è stata oggetto di D.I.A. per fusione di u.i. prot. 20756 del 08/06/2000 a cui ha fatto seguito Certificato di Agibilità prot. 44063/2001.

Nel vigente P.R.G. è compreso all'interno della zona residenziale intensiva B1

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

in cui valgono le indicazioni degli art. 14.2 e 9 delle N.T.A.

Immobile non conforme per minime modifiche allo scomparto interno.

Valutazione

Nella valutazione si è tenuto conto:

- dell'ubicazione in zona a basso interesse commerciale e della scarsa visibilità (lo stabile è posto alla fine di un tratto di strada senza uscita e quindi priva di transito diverso da quello specifico dei residenti);
- degli ampi spazi esterni esclusivi (area scoperta e portico);
- della possibilità di essere frazionato in più porzioni .

Negozi mq. 645 x 1,00 = mq. 645,00

Portico mq. 325 x 0,25 = mq. 81,25

Corte esclusiva mq. 700 x 0,10 = mq. 70,00

mq. 796,25 x € 1.100,00/mq. € 875.875,00

Che si arrotonda a € 875.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

LOTTO “G”

Abitazione, sottotetto e garage in Cerreto d’Esi, Via Mazzini

Dati generali

I beni oggetto di stima sono composti da tre unità immobiliari: una piccola abitazione, un sottotetto praticabile ed un garage.

Sono tutti ubicati all’interno dello stesso edificio a totale destinazione abitativa elevato su quattro piani fuori terra oltre ai garage posti al piano sottostrada.

Sito in area residenziale a circa 1 km dal centro storico della città di Cerreto d’Esi fa parte di un piccolo complesso abitativo di recente realizzazione edificato nella seconda metà degli anni 2000.

L’edificio ha struttura in cemento armato, pareti esterne in parte con mattoncino a faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate.

Stato di fatto

Abitazione

E’ sita al piano secondo ed è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale in cui è presente anche un ascensore.

Internamente è divisa in angolo cottura, soggiorno, due camere, un bagno e due balconi.

Ha pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso blindata, interne in legno tamburato; il bagno è ugualmente pavimentato e rivestito in piastrelle e dotato di cabina doccia.

Le finestre sono in legno con vetrocamera e persiane anche esse in legno

L’impiantistica comprende impianto elettrico e termico con termosifoni in alluminio e caldaia murale a gas esterna.

Buone le condizioni di conservazione.

Sviluppa la superficie di mq. 72,00 circa oltre a mq. 10,00 circa di balconi; l’altezza utile è pari a ml. 2,75 circa.

L’abitazione è libera da occupanti.

Sottotetto utilizzabile

E’ ubicato immediatamente al di sopra dell’abitazione al piano terzo.

Si tratta di una soffitta con solaio a tetto, avente autonoma utilizzabilità rispetto all’abitazione.

Trae accesso attraverso il vano scala e l’ascensore, ha porta di ingresso in legno tamburato, internamente è pavimentata in piastrelle, i muri perimetrali sono intonacati e tinteggiati, muri di divisione interni sono in cartongesso lasciato allo stato grezzo.

Questi ultimi hanno, evidentemente, lo scopo di delimitare ed escludere quelle parti con altezza urbanisticamente non conforme.

E’ presente impianto elettrico.

Pertinenza esclusiva sono un ampio terrazzo, peraltro in non buone condizioni di conservazione per evidenti problemi di umidità sia nelle pareti che in un balcone.

La superficie commerciale della parte conforme al progetto, ovvero al netto delle parti chiuse dalle pareti in cartongesso, è pari a mq. 32,00 circa, oltre a mq. 45,00 circa di terrazza e balcone.

Le altezze minima sono pari a ml. 2,10 (in contiguità alle pareti in cartongesso) e a ml. 2,80 la massima.

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

Garage

E' sito al piano sottostrada, accessibile attraverso una rampa carrabile e internamente tramite vano scala e locale ascensore.

Ha serranda basculante in lamiera stampata non motorizzata, pavimento in cemento liscio con finitura al quarzo, impianto elettrico fuori traccia con canalina, muri privi di intonaco.

Superficie commerciale pari a mq. 38,00 circa, altezza interna ml. 2,63.

Descrizione e Conformità catastale

Abitazione

Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi al foglio 9 particella 893 sub 43, categoria A/2 classe 2, vani 4 rendita € 258,23.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Sottotetto utilizzabile

Censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 9 particella 893 sub. 47, categoria C/2, classe 4, mq. 30, rendita € 55,78.

La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi poichè in essa sono riportate alcune finestre perimetrali che in sito non sono visibili in quanto tamponate da lastre in cartongesso.

Garage

Censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 9 particella 893 sub. 16, categoria C/6, classe 3, mq. 35, rendita € 45,19.

Planimetria non corrispondente per:

- piccolissime (ed irrilevanti) modifiche interne;
- differente altezza interna pari nella realtà a ml. 2,63 circa contro ml. 2,40 riportati nella scheda planimetrica.

Tutte le unità immobiliari del presente lotto sono intestate a:

“, proprietà per 1/1”

Descrizione e Conformità urbanistica

Edificio edificato in forza di :

- Concessione Edilizia n. 21 del 30/05/2003;
- Variante V/15 del 18/09/2004;
- Permesso di costruire in variante V/05 del 16/08/2005;
- Permesso di costruire in variante V/11 del 06/12/2005;
- D.I.A. 518/06;
- D.I.A. 3939/06;
- Permesso di costruire n. 25/2007;
- Permesso di costruire n. 92/2007.

Rilasciata autorizzazione di Agibilità in data 10/03/2008.

Nel vigente Piano Regolatore Generale è compreso all'interno della tavola “P2 Nord” in zona C4 in cui valgono le indicazioni dell'Art. 35 delle N.T.A.

Abitazione conforme al progetto, garage non conforme per maggiore altezza, sottotetto non conforme per tamponature con pannelli in cartongesso su pareti esterne.

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

Valutazione

Abitazione

Mq. 72,00 x 1,00 = mq. 72,00

Mq. 10,00 x 0,25 = mq. 2,50

Totale mq. 74,50 x € 950,00 = € 70.775,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sottotetto

Mq. 32,00 x 0,50 = mq. 16,00

Mq. 45,00 x 0,25 = mq. 11,25

Totale mq. 27,25 x € 950,00 = € 25.877,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Garage

Mq. 38,00 x 0,50 = mq. 19,00 x € 950,00 = € 18.050,00

Totale € **114.682,50**

Che si arrotonda a € 114.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

LOTTO “H”

Area edificabile in lottizzazione industriale “Pian di Morro” in Cerreto d’Esi)

Dati generali

Oggetto di stima sono alcuni appezzamenti di terreno tutti compresi all’interno della “Lottizzazione industriale Loc. Pian Di Morro” in Comune di Cerreto d’Esi.

La lottizzazione è sita alle propaggini sud del territorio comunale in direzione Matelica.

Ha giacitura pianeggiante e confina per un lato con la Strada Statale 256 Muccese, dalla quale trae accesso, e per l’altro con la linea ferroviaria Albacina-Civitanova.

Allo stato attuale l’area presenta un inizio di realizzazione delle opere di urbanizzazione, risultano infatti individuate le sedi stradali quanto a sbancamento e massicciata, alcuni muri di contenimento in c.a. e le reti fognarie.

Dei complessivi mq. 14427, effettivamente utilizzabili ai fini edificatori sono mq. 9237 (particelle 495, 501, 503, 506, 507 e 511) , i restanti mq. 5190 sono destinati per mq. 5000 a strade di lottizzazione (particelle 486, 496 e 504), e per mq. 190 (particelle 485 e 490) ad attrezzature collettive con superficie di seguito meglio specificate.

Descrizione catastale

Le aree sono censite al Catasto Terreni al Foglio 18 con le particelle 485, 486, 490, 495, 496, 501, 503, 504, 506, 507 e 511 di complessivi mq. 14427.

Le particelle sono intestate a:

“proprietà per 1/1”(o 1000/1000)

Descrizione urbanistica

Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 30/06/2003;
Convezione rep. 1540 del 19/09/2007 registrata a Fabriano il 04/10/2007.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono state iniziate in forza di Permesso di Costruire n. 101 del 08/10/2007.

Nel vigente P.R.G. è inquadrata:

- per mq. 14237 all’interno della zona industriale D4 normata dall’art. 40 delle N.T.A.
- per mq. 190 all’interno della zona di interesse collettivo.

Valutazione

Nella valutazione che segue si è tenuto conto sia della buona posizione dell’area, posta lungo l’arteria stradale principale, ma anche della richiesta di terreni edificabili a destinazione industriale pressochè inesistente.

Inoltre la lottizzazione non è ancora fruibile essendo le opere di urbanizzazione incomplete poiché i lavori sono stati sospesi ormai da qualche anno.

Non si è attribuito valore alle superfici a strade (mq. 5000) e ad attrezzature pubbliche (mq. 190) poiché saranno cedute al completamento e collaudo delle opere, al Comune di Cerreto d’Esi.

Area edificabile
ASTE
GIUDIZIARIE.it

mq. 9237 x € 50,00/mq. = € 461.850,00

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

RIEPILOGO VALORI

<u>LOTTO “A”</u>	€	2.196.050,00
<u>LOTTO “B”</u>	€	100.800,00
<u>LOTTO “C”</u>	€	81.700,00
<u>LOTTO “D”</u>	€	48.000,00
<u>LOTTO “E”</u>	€	1.152.400,00
<u>LOTTO “F”</u>	€	875.900,00
<u>LOTTO “G”</u>	€	114.700,00
<u>LOTTO “H”</u>	€	461.850,00
=====		
VALORE TOTALE	€	5.031.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) VERIFICA DI CONGRUITA' DELLA STIMA IN ATTI DEL GEOM. CROCETTI (per i beni in leasing).

Ad integrazione al quesito di cui sopra i Commissari Giudiziali hanno chiesto con:

- email del 07/02/2014:

“In relazione all'immobile di Via Morea (lotto A) si chiede di chiarire se la prevista alienazione della palazzina in cui sono posizionati gli uffici permetta comunque la continuazione dell'attività produttiva nella parte in leasing, ovvero se nella residua superficie in leasing vi sono attualmente uffici o sono individuabili spazi idonei e sufficienti per la costruzione degli stessi ed eventualmente della zona esposizione.”

- email del 12/02/2014

“Sempre in relazione a ciò si chiede se il costo stimato di € 100.000 stimato dalla società sia sufficiente per la creazione di spazi-uffici ed esposizione”.

Al fine di rispondere ai quesiti posti lo scrivente ha effettuato sopralluogo finalizzato alla verifica della consistenza e delle condizioni costruttive e di conservazione senza però effettuare puntuali rilievi finalizzati a dettagliata verifica delle consistenze e dei dati urbanistici.

Infatti la verifica delle superfici è stata fatta utilizzando sia le planimetrie catastali che i dati contenuti nella perizia Crocetti dalla quale si sono anche assunti gli estremi urbanistici relativi alla edificazione.

Oggetto di valutazione di congruità sono due opifici industriali entrambi siti in Comune di Cerreto d'Esi, all'interno della lottizzazione industriale Pian del Cerro, in Via Morea.

Sono contigui gli immobili di cui alla precedente stima e con essi costituiscono unico polo produttivo riconducibile alla stessa azienda di cui fanno parte anche gli immobili di cui alla stima del punto A.

Di seguito la descrizione suddivisa per immobile.

Edificio di proprietà MEDIOLEASING S.p.A. per 1/1

Dati generali

Capannone realizzato nei primi anni 2000 per un lato in aderenza a quello oggetto di stima di cui al precedente punto “A” con cui è anche funzionalmente collegato.

Ha corpo principale sostanzialmente rettangolare ed è composto da piano terra e primo oltre a corte scoperta, che sviluppa una superficie di circa mq. 2300, destinata a spazi di manovra e su cui insiste anche una cabina elettrica che serve l'intero polo produttivo.

La struttura è in parte in cemento armato gettato in opera (parte del piano sottostrada) ed in parte in cemento armato precompresso (c.a.p.); le tamponature sono in pannelli in c.a.p., i pavimenti in cemento lisciato con finitura al quarzo.

Le finestre sono in alluminio e vetro, i portoni di accesso carrabile in pannelli sandwich, la dotazione impiantistica comprende impianto elettrico di tipo industriale e di riscaldamento con generatori di aria calda.

Il collegamento tra i piani avviene sia tramite scale esterne che attraverso due montacarichi interni.

Sono presenti in entrambi i piani, in corrispondenza dello spigolo sud-est dell'edificio, alcuni servizi igienici con annessa area spogliatoio e zona relax.

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

Il **piano sottostrada** ha tre lati parzialmente o totalmente interrati e trae accesso dall'esterno tramite n. 5 accessi carrabili posti sul prospetto sud.

Oltre al corpo di fabbrica principale sono presenti alcuni locali accessori realizzati in aderenza e adibiti principalmente a cisterna antincendio e centrale termica.

Si segnala che il locale in cui è ubicata la caldaia, che genera calore per tutto il sito produttivo come meglio visibile anche nella planimetria catastale allegata, insiste in parte anche sulla particella n. 2315, ovvero l'opificio di cui alla stima successiva.

La superficie commerciale del corpo principale, comprensiva anche degli spazi destinati a bagni e spogliatoi è di circa mq. 2430, l'altezza interna pari a ml. 4,50.

La superficie dei locali accessori (antincendio e centrale termica) è di circa pari mq. 510.

Il **piano terra** ha accesso carrabile attraverso tre aperture poste sul lato a monte (prospetto est).

La superficie commerciale del piano è pari a mq. 2430 comprensiva di bagni e spogliatoi; l'altezza interna è pari a ml. 5,20.

In aggiunta a quanto sopra è presente un locale tecnico di mq. 9,00 di superficie.

Complessivamente buone le condizioni di conservazione dello stabile.

La **cabina elettrica** ha pianta rettangolare, ha struttura in c.a. ed è ubicata ai margini della proprietà, al di sotto della strada di lottizzazione.

Descrizione catastale e conformità

E' censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi al foglio 15 n°:

- 1954/3, cat. D/1, piano terra, rendita € 124,00 (cabina elettrica)

- 1954/4 cat. D/7, Piani S1-T, rendita € 30.900,00 (capannone)

La corte esterna è censita come bene comune non censibile (ai sub 3 e 4) con il subalterno 5.

Tutto intestato a: “. proprietà 1/1”.

Planimetria e mappa non conforme per:

- presenza di tettoia in ferro realizzata a confine con la palazzina uffici di cui al precedente lotto A;

- alcune modifiche interne per tamponature in cartongesso e realizzazione di soppalchi;

Si segnala che la parte delle area esterna utilizzata per il transito ed asfaltata, posta sul lato sud della proprietà confinante con il fiume, insiste su area di proprietà comunale (particelle 1777 e 1780).

Valutazione

La valutazione di seguito espressa tiene conto sia del buono stato di conservazione che della ridotta accessibilità del piano sottostrada.

La valutazione della cabina elettrica è stata effettuata a corpo.

Non si è attribuito valore alla particella 1955, intestata alla medesima ditta, in quanto costituisce porzione della strada di lottizzazione, ne alle porzioni .

<i>Piano terra</i>	mq. 2430 x € 450,00/mq. = € 1.093.500,00
	mq. 9,00 x € 300,00/mq. = € 2.700,00

<i>Piano primo sottostrada</i>	
- laboratorio, wc.	mq. 2430 x € 400,00/mq. = € 972.000,00
- locali accessori	mq. 510 x € 275,00/mq. = € 140.250,00

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

Area esterna	mq. 2300 x € 35,00/mq. = €	80.500,00
Cabina elettrica	a corpo	€ 6.000,00
		=====
T O T A L E		€ 2.294.950,00

Che si arrotonda a € 2.295.000,00

Edificio di proprietà MEDIOLEASING S.p.A. e ITALEASE NETWORK S.p.A.

Dati generali

Capannone di rilevanti dimensioni realizzato nel 2012 nelle immediate vicinanze sia a quello oggetto di stima di cui al punto “A” che a quello di cui alla precedente valutazione con cui forma l'intero polo produttivo della

Ha pianta ad “elle” e si eleva su due piani oltre a corte scoperta adibita a spazi di transito e di manovra; la struttura portante è in travi, pilastri e solai in c.a.p., le tamponature esterne sono in pannelli coibentati anche essi in c.a.p.

Le finestre sono in alluminio e vetro, le porte esterne in pannelli sandwich; internamente ha pavimenti in cemento liscio con finitura al quarzo.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico di tipo industriale, di riscaldamento a termostrisce e antincendio con evacuazione dei fumi.

Al piano sottostrada è presente un impianto automatizzato di gestione del magazzino creato specificatamente per l'attività produttiva svolta dall'azienda.

Il collegamento tra i due livelli avviene sia tramite scale interne ed esterne che tramite due montacarichi interni.

Sono presenti internamente posizionati in più punti dell'edificio servizi igienici, alcuni uffici e una zona a soppalco.

Esterni al corpo principale ci sono una grande tettoia in struttura metallica che funge da unione con il resto del polo produttivo, alcuni locali tecnici, una sala mensa di pregevole fattura ed una seconda tettoia che è stata realizzata a protezione degli spazi di carico merce.

Pertinenza esclusiva è un' ampia area scoperta direttamente collegata alla strada di lottizzazione che è in parte asfaltata, in parte imbrecciata, in parte cementata ed in minima parte a verde e che circonda per tre lati l'edificio.

Più che buone le caratteristiche costruttive e le condizioni di conservazione dello stabile.

Il piano sottostrada ha tre lati parzialmente interrati; sul lato sud sono concentrate tutte le piazzole di carico, altri 2 accessi carrabili sono presenti sul lato nord.

Al centro dello stabile a quota ribassata rispetto al resto è stato ricavato il magazzino automatizzato.

Oltre al corpo di fabbrica principale sono presenti alcuni locali accessori realizzati in aderenza e adibiti a vasca antincendio a magazzini e a servizi igienici.

La superficie commerciale del corpo principale è pari a circa mq. 13.410 di cui:
- mq. 10.830 con destinazione opificio in cui sono presenti in più punti servizi igienici ed alcuni uffici di cui una parte soppalcati; l'altezza dell'opificio è pari a ml. 5,40;

- mq 2580 circa ospitanti il magazzino automatizzato, l'altezza è pari a ml. 9,40.

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

I locali accessori, aventi altezze diverse, sviluppano complessivamente una superficie pari a mq. 1180 a cui vanno aggiunti mq. 55 circa relativi a servizi igienici e spogliatoi esterni al corpo principale.

La tettoia di “protezione” delle zona di carico sviluppa una superficie di mq. 615.

Il piano terra ha accesso carrabile attraverso più accessi distribuiti su diversi lati dello stabile.

Il corpo principale sviluppa una superficie di circa mq. 13420 per un'altezza pari a ml. 5,20; all'interno in corrispondenza dell'angolo sud-est è presente una zona soppalcata che al piano terra ha altezza di ml. 2,70 e al superiore di ml. 3,00 circa.

I locali accessori esterni al corpo principale ospitano, in edifici separati, il locale pompe e la sala mensa; il primo sviluppa una superficie di circa mq. 87,00 e la seconda di circa 122.

La tettoia di collegamento con gli opifici di altra proprietà, realizzata con struttura in pilastri e capriate in ferro, la copertura è in pannelli sandwich, la pavimentazione in cemento lisciato con finitura al quarzo; si estende per una superficie di circa mq. 1164, altezza minima ml. 8,45 e massima ml. 9,90.

L'area esterna ha superficie catastale di circa mq. 20.000.

Descrizione e conformità catastale

E' censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi al foglio 15 con il mappale 2315, cat. D/7, rendita € 152.044,00 ed è intestato a :

- . con sede
- proprietà per 296/10000
- proprietà per 1/2

Planimetria non corrispondente per:

- minime modifiche allo scomparto interno;
- la presenza di una parte di edificio, di circa mq. 30, già meglio descritto nella conformità urbanistica del precedente lotto A;

Si segnala infine che parte dell'area esterna utilizzata come spazio di transito in corrispondenza del lato sud della proprietà, insiste su area di proprietà comunale (particelle 1769, 1767, 1800, 1771, 1773 e 1775).

Valutazione

La valutazione tiene conto:

- della recentissima epoca di costruzione;
- delle buone caratteristiche costruttive e di impiantistica;
- della possibile divisibilità in lotti;

ma anche:

- della rilevante dimensione dello stabile inserito in una piccola realtà industriale.

I valori unitari di seguito espressi conglobano al loro interno anche le aree destinate ad uffici, bagni e soppalchi in quanto per caratteristiche e dimensioni non assumono autonoma rilevanza.

Tenuto conto di quanto prima lo scrivente ritiene di poter formulare la seguente valutazione espressa per mq. lordo commerciale.

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

Piano terra

Opificio	mq. 13.420 x € 500,00/mq. = €	6.710.000,00
Locali tecnici	mq. 87 x € 300,00/mq. = €	26.100,00
Mensa	mq. 122 x € 800,00/mq. = €	97.600,00
Tettoia	mq. 1164 x € 200,00/mq. = €	232.800,00

Piano primo sottostrada

Opificio	mq. 10.830 x € 400,00/mq. = €	4.332.000,00
Magazzino	mq. 2.580 x € 400,00/mq. = €	1.032.000,00
Locali tecnici	mq. 1.180 x € 300,00/mq. = €	354.000,00
Locali sotto mensa	mq. 55 x € 600,00/mq. = €	33.000,00
Tettoia pensile	mq. 615 x € 150,00/mq. = €	92.250,00

Area esterna mq. 20.000 x € 35,00/mq. = € 700.000,00

=====

T O T A L E € 13.609.750,00

Che si arrotonda a euro **13.610.000,00.**

Riepilogo

Da quanto sopra deriva che:

- la differenza di valore tra la stima dell'immobile particella n. 1954, valutata dal sottoscritto € 2.295.000,00, e quella del Geometra Crocetti, valutata € 2.850.000,00, è di € 555.000,00 corrispondente ad una diminuzione di circa il 20%;
- la differenza di valore tra la stima dell'immobile particella n. 2315, valutata dal sottoscritto € 13.610.000,00 e quella del Geometra Crocetti, valutata € 15.700.000,00, è di € 2.090.000,00, corrispondente ad una diminuzione di circa il 13%.

Infine, in riferimento ai quesiti formulati via email riportati in precedenza:

“In relazione all'immobile di Via Morea (lotto A) si chiede di chiarire se la prevista alienazione della palazzina in cui sono posizionati gli uffici permetta comunque la continuazione dell'attività produttiva nella parte in leasing, ovvero se nella residua superficie in leasing vi sono attualmente uffici o sono individuabili spazi idonei e sufficienti per la costruzione degli stessi ed eventualmente della zona esposizione.”

Nell'edificio identificato al Catasto con la particella 2315 sono presenti alcuni uffici ma di ridottissime dimensioni ovvero funzionali alla gestione della fase produttiva, quindi assolutamente insufficienti ad ospitare gli addetti alla parte amministrativa, gestionale e tecnica che oggi sono allocati all'interno della palazzina di cui alla stima “A”.

Ne deriva che in caso di alienazione della stessa vanno realizzati nuovi uffici o ampliati quelli esistenti.

Lo stabile date le rilevanti dimensioni permette, senza penalizzare l'attività produttiva, il reperimento di superfici atte ad ospitare uffici ed esposizione.

A ciò si aggiunga che la parete nord-ovest è stata realizzata non in pannelli prefabbricati in c.a.p. bensì in pannelli sandwich allo scopo di essere sostituiti nella

georilievi

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

eventuale necessità di ampliare o spostare l'area adibita ad uffici ed esposizione.
Detta zona, individuata nella planimetria catastale in colorazione giallo.

Con email del 12/02/2014

“Sempre in relazione a ciò si chiede se il costo stimato di € 100.000,00 stimato dalla società sia sufficiente per la creazione di spazi-uffici ed esposizione.”

In relazione al secondo quesito lo scrivente ritiene che la verifica di congruità economica dell'importo di € 100.000,00 sia necessariamente correlata alla superficie che si intende trasformare ad uffici ed esposizione ed al grado di finitura che si intende dare a detti spazi.

Attualmente nella palazzina di cui alla stima del lotto A sono utilizzati mq. 745 ad uffici (al P.T.) e mq. 880 ad esposizione (al P1) oltre ad ulteriori mq. 124 di uffici realizzati in soppalco nel capannone limitrofo e mq. 230 di esposizione realizzati al piano sottostrada della palazzina uffici.

Qualora si intendesse realizzare analoghe superfici e finiture la cifra di euro 100.000,00 sarebbe assolutamente insufficiente.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Fabriano lì 19/02/2014

Geometra Gianluca ZUCCARO

.....

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it